

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 542/2024

XXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MICHELE SCIARRINO

ASTE GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE: ARCH.ALESSANDRO GAETA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1 -UNICO -

ASTE GIUDIZIARIE®

piena proprietà (1/1) dell'immobile sito nel comune di Palermo,
censito al catasto fabbricati al Foglio 117, particella 65, sub 5 (ex sub 1); P.T.,
cat. C/1, mq 46 via Archimede 91 piano terra

oooooooo

ASTE GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina IMPERIALE dell'Esecuzione
Immobiliare civile n.542/2024 del Tribunale di Palermo.

ASTE GIUDIZIARIE®

La presente Perizia di stima relativa al Lotto 1 – unico- della procedura
esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è

composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.3
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.pag.. 5
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.10
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignoratopag.13
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lottopag.19
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.21
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.22
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.35
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.35
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.36
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.37
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.37
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.37
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.53

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1- UNICO-

PREMESSA

Con provvedimento del 05/02/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina IMPERIALE nominava il sottoscritto arch. Alessandro GAETA, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n.3929 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe promossa da xxxxxxxxxxxx (Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx), cessionaria del credito vantato da xxxxxxxxxxxx. e per essa la xxxxxxxxxxxx S.p.A., rappresentata da xxxxxxxxxxxx rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxxxxxx contro la Curatela dell'Eredità Giacente di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, Curatore pro tempore giusta Decreto nomina n. cronol. 3374/2024 del 09/04/2024 con domicilio in Palermo (PA), via Siracusa n. 10, in forza di decreto ingiuntivo n. 2140/2018 emesso dal Tribunale di Palermo in data 9 aprile 2018 (n. 2377/2018 r.g.), notificato in data 14 settembre 2018, dichiarato esecutivo in data 9 dicembre 2018.

In data 07/02/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode giudiziario avv. Michele SCIARRINO alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., a seguito della quale veniva depositato telematicamente il modulo di controllo documentale.

In data **07 maggio 2025** effettuava primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Così dal relativo verbale:

“oggi mercoledì 7 maggio 2025 ore 09,00 il sottoscritto arch. Alessandro Gaeta in qualità di esperto nella procedura esecutiva in epigrafe si è recato presso l'immobile sito in Palermo via Archimede 91 piano terra per dare inizio alle operazioni peritali giusta data stabilita dal custode giudiziario e comunicata alle parti. Sul luogo sono presenti l'avv. Sciarrino Michele custode giudiziario, il signor xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il quale in qualità di figlio del debitore esecutato xxxxxxxxxxx l'accesso ai luoghi. L'immobile è allo stato adibito a supermercato denominato “xxxxxxxxx” condotto in locazione dal xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx giusta contratto in parola che tuttavia non fornisce, né ha memoria di possederlo. Il sottoscritto sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso attuale di impianto del 1939 esegue accurata ricognizione dei luoghi rilevando una difformità planimetrica consistente nella rimozione della parete divisoria tra il bene e il locale limitrofo con accesso dal civico 87 che è condotto in locazione dal medesimo inquilino. I lavori di unificazione sono stati eseguiti in parola intorno al 2000 mentre per quanto riguarda il cambio d'uso da abitazione a locale commerciale il sig. xxxxxxxxxxx o non ricorda se sia stata presentata pratica edilizia; circostanza che il sottoscritto verificherà con accesso atti presso il Comune di Palermo. Il signor xxxxxxxxxxx riferisce che allo stato non è costituito condominio. Per questi documenti il signor xxxxxxxxxxx riferisce che l'inoltrerà all'avv. Sciarrino per mail. Alle ore 10:15 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso dalle parti. L'affitto è di euro 200 mensili” LCS (vedi allegato 2)

Esegua ulteriore accesso in data 07 ottobre 2025, alla presenza del custode giudiziario avv. Michele Sciarrino. Così dal relativo verbale: *“oggi mercoledì 7 ottobre 2025 ore 13:00 il sottoscritto arch. Alessandro Gaeta in qualità di esperto nominato si è recato presso*

l'immobile sito in Palermo via Archimede 91 PT per proseguire le indagini con specifico riferimento al rilievo del bene a seguito di liberazione in corso degli arredi e merci dell'inquilino incontrato nel corso del presente accesso. Sui luoghi è presente il custode giudiziale avv. Michele Sciarrino il quale introduce il sottoscritto presso i luoghi significando che i locali verranno consegnati in data odierna alle ore 18:00. Il sottoscritto esegue alcuni rilievi metrici e fotografici anche del contatore idrico posizionato al civico 89. Alle ore 13:30 dichiara chiuse le operazioni peritali. LCS “(vedi allegato 2).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva RG 542/2024, rep. 14657 del 11/11/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 11/12/2024 ai nn. 60230/48831 riguarda l'immobile sito in Palermo denominato nella presente relazione come LOTTO 1 -unico- e così individuato nell'atto di pignoramento: *“piena proprietà (1/1) dell'immobile sito nel comune di Palermo, censito al catasto fabbricati al Foglio 117, particella 65, sub 5 (ex sub 1); P.T, cat. C/1, mq 46 via Archimede 91”*. Trattasi in particolare di locale commerciale ubicato in Palermo al piano terra di maggiore edificio residenziale in quattro livelli f.t (PT, 1, 2, 3) realizzato in muratura portante, censito al catasto fabbricati come sopra in testa a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e deceduto in Palermo il xxxxxxxxxxxx, secondo la quota di diritto -1/1-. Si evidenzia a tal proposito che su istanza di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx il Tribunale di Palermo sez II civile e Volontaria giurisdizione dichiarava l'eredità giacente ai sensi dell'art. 528 c.c. nominando Curatore l'avv. xxxxxxxxxxxx del foro di Palermo.

Diritti reali: Il diritto reale di piena proprietà sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del *de cuius* xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx giusta Atto di compravendita a rogito del notaio MARRETTA Vincenzo di Palermo del 30/10/2006 rep.17878/5434, trascritto il 27/11/2006 al n. 41960 contro xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (vedi allegato 4.1).

Originariamente pervenuto a xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà in forza di atto notarile di donazione a rogito del notaio EMMOLO Girolamo di Palermo del 29/05/1984 rep.8882, trascritto il 23/06/1984 al n.20943.

Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.3.1).

L'**intestazione catastale del bene pignorato** in capo al *de cuius* xxxxxxxxxxx è corretta come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita su citato, dalle ispezioni telematiche (vedi allegati 3.1).

Rispetto ai dati catastali individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, indirizzo di toponomastica, piano di livello, del maggiore edificio di pertinenza (vedi visura allegato 3.1). **La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del bene.** Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto per ciascun bene pignorato". Nello specifico il bene pignorato immobile sito nel comune di Palermo, censito al catasto fabbricati al Foglio

117, particella 65, sub 5 (ex sub 1); P.T, cat. C/1, mq 46 via Archimede 91 piano terra assume l'identificativo lotto 1) -unico-.

Individuazione e ubicazione dell'immobile: L'immobile pignorato è sito

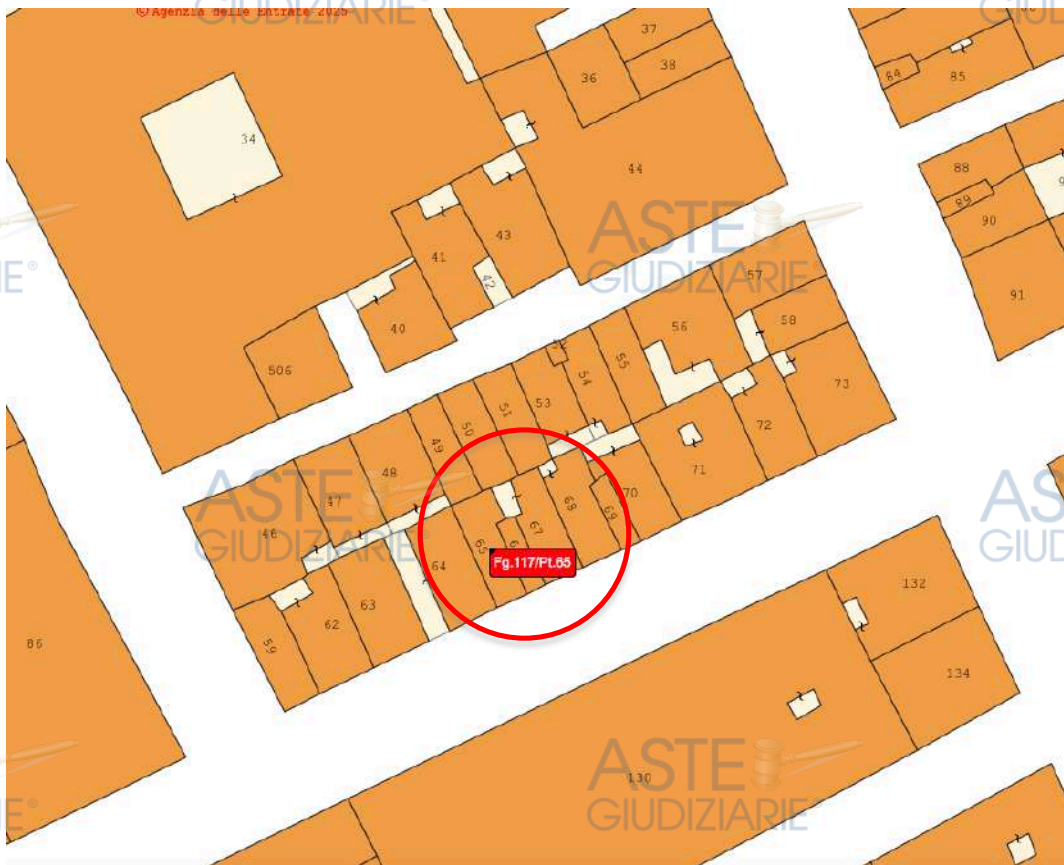
in zona centrale del comune di Palermo ex rione del "Borgo Vecchio". La via Archimede è un'arteria viaria di secondario traffico cittadino che ha accesso dalla via Francesco Crispi, collega con la via Libertà. Il contesto urbanistico è caratterizzato da



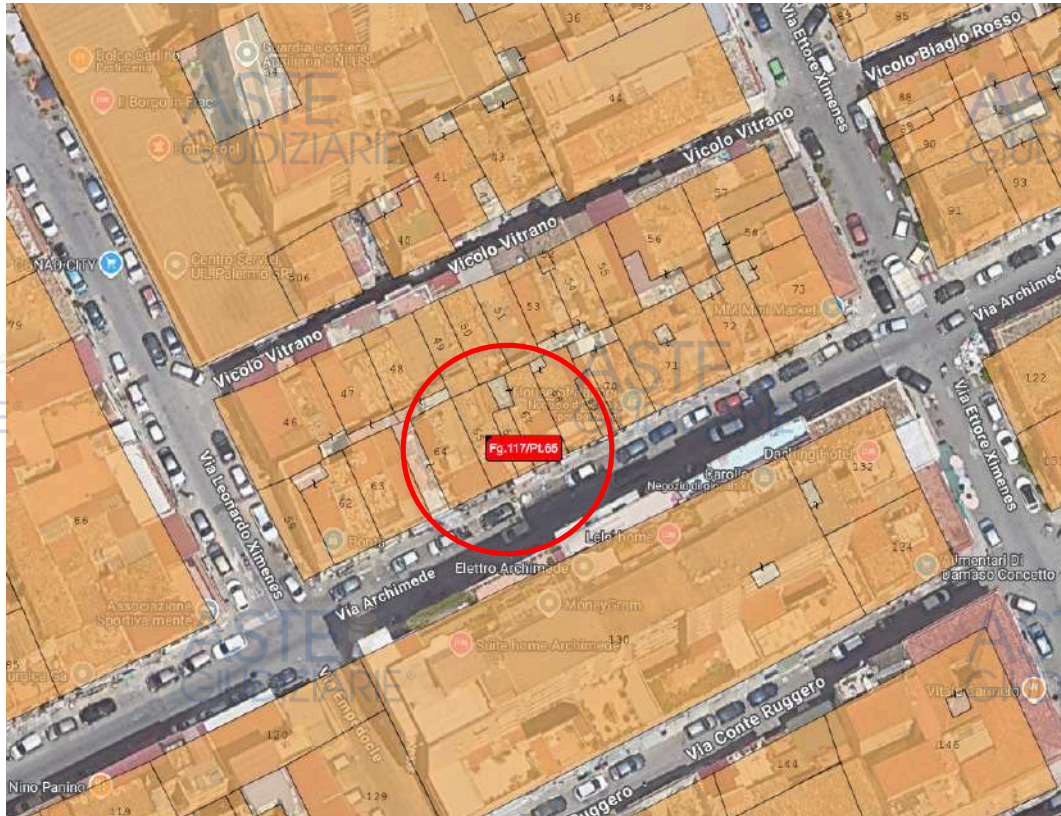
Ortofoto attuale (da Google Earth)

edilizia di impianto risalente alla fine del XIX secolo e al XX secolo mista a edilizia di borgata e edifici di medio alta cubatura con struttura in muratura portante e in calcestruzzo di cemento armato. Nella zona, sufficientemente servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali; vi sono scarse possibilità di parcheggio.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Estratto di mappa catastale



sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

L'immobile pignorato fa parte di maggiore palazzina realizzata in muratura portante in epoca antecedente al 1939 (presente nel rilievo OMIRA del 1935/37-come descritto nel paragrafo 6), sita ad angolo tra via Archimede e via Leonardo Ximenes; dotata di prospetti intonacati e tinteggiati, balconi con ringhiere e mensole.

L'ingresso dal civ.91 è contrassegnato da una saracinesca metallica di accesso al locale commerciale, adibito a supermercato per la rivendita di generi alimentari al sopralluogo del 07 maggio 2025 e poi dismesso come verificato in ultimo sopralluogo del 07 ottobre 2025.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI**COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

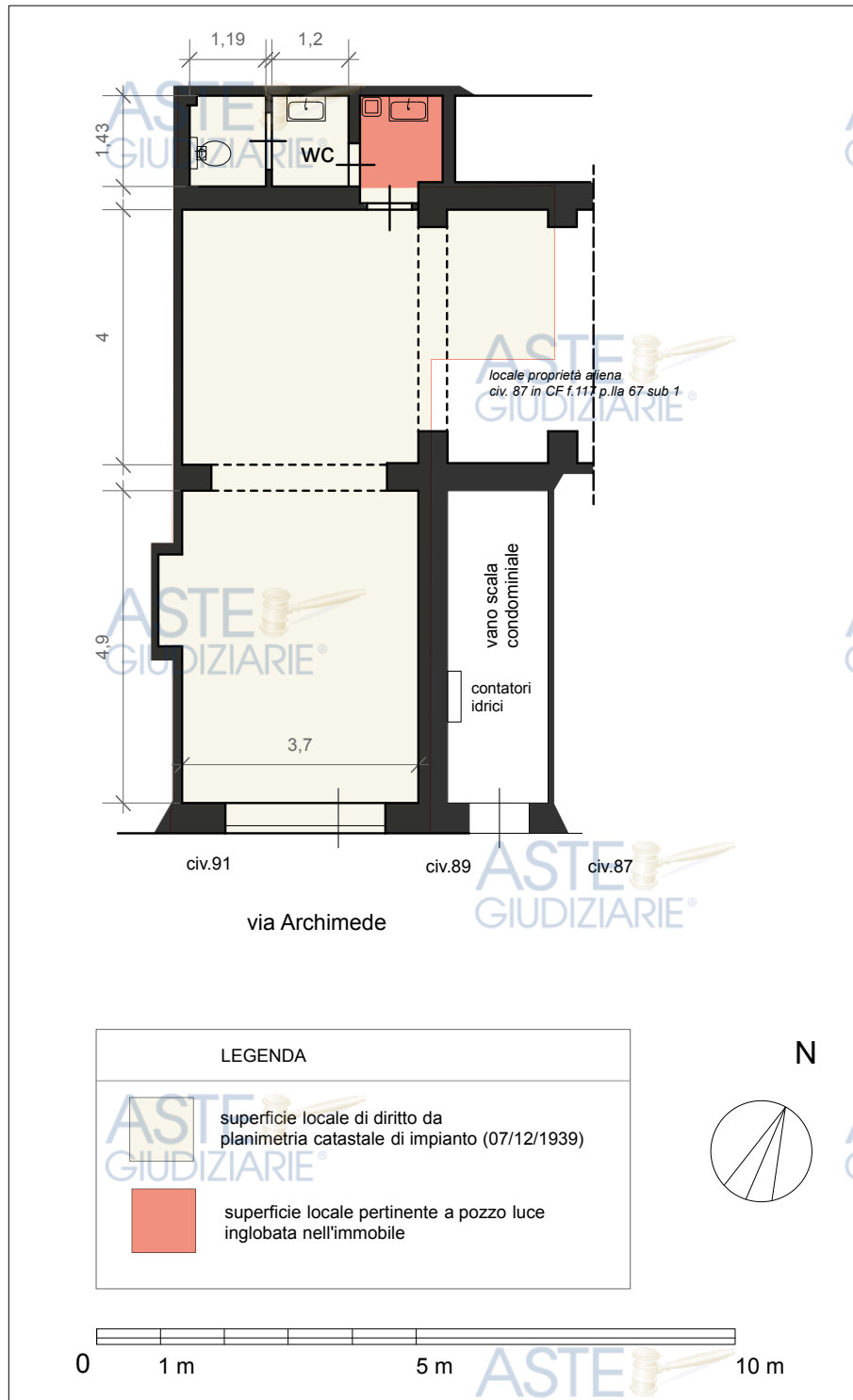
Il lotto -unico- è costituito da un **immobile a destinazione commerciale** sito in Palermo via Archimede 91 piano terra, censito al catasto fabbricati al Foglio 117, particella 65, sub 5 (ex sub 1); P.T, cat. C/1, mq 46.

In seguito al sopralluogo effettuato il 07 maggio 2025 (e 07 ottobre 2025) il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

L'immobile si sviluppa su unico livello (piano terra) con accesso dal civ.91 di via Archimede, tramite infisso con vetrina dotata di saracinesca (vedi allegati 3.2, 7).

Si compone di un unico ambiente con servizio igienico annesso dotato di antibagno; allo stato unificato con il locale adiacente con ingresso dal civ.87 con cui si trova in totale continuità dalla zona prossima al servizio igienico (vedi planimetria sub 7, foto allegato 10). Le definizioni interne prevedono pavimenti in graniglia di marmo e ceramica (wc e antibagno), rivestimenti parietali in ceramica in bagno e parte del locale principale, controsoffitto nel locale principale (vedi all. 10 foto 3/10); gli infissi interni sono in legno (vedi all. 10 foto n 8). Lo stato di manutenzione è sufficiente, con degradi localizzati da umidità di risalita. L'immobile *de quo* presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. Il contatore idrico è posizionato nel vano scala condominiale del civ.89 (vedi all. 10 foto n.22.) L'immobile non è provvisto di pertinenze. Il seguente riepilogo riassume le caratteristiche intrinseche del bene:

Tipologia: locale commerciale (categoria C/1).



-rilievo dell'immobile (07/05/2025) e confronto con perimetro planimetria di impianto -



Vista del prospetto all'edificio di via Archimede 89; a destra vetrina del locale commerciale civ.91

Ubicazione: Palermo: via Archimede 91, piano terra

Caratteristiche strutturali: muratura., solai misti, copertura a falde.

Accessi: via pubblica.

Confini: nord, est, ovest, altre unità immobiliari, sud via Archimede;

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuno.

Composizione interna: l'immobile si compone di un unico ambiente con servizio igienico annesso dotato di antibagno; allo stato unificato con il locale adiacente con ingresso dal civ.87 con cui si trova in continuità dalla zona prossima al wc.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di



- interni del locale: al centro evidenza della unificazione con locale attiguo; in basso antibagno ex pozzo luce, finestra tra antibagno e bagno; bagno.

manutenzione è sufficiente ad eccezione di alcuni degradi da umidità di risalita; gli impianti tecnici idrico, elettrico sono in sufficiente stato d'uso ma non è stata fornita relativa certificazione.

Attestato di prestazione energetica: non presente (da accesso presso Catasto energetico fabbricati, come si evince da allegato 12) per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: non oltre € 200,00.

Superficie utile interna: mq 40,00 (stato assentito)

Superficie commerciale: mq 51,00 (stato assentito).

La "superficie" costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi.

Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*. Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati

immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale. La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come **desunte dallo stato urbanisticamente assentito**; che si assume a sua volta coincidente con la consistenza afferente alla planimetria catastale di impianto del 07/12/1939 (vedi allegati 5.1); secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale:

-locale commerciale :

mq 51,00

somma **superficie commerciale assentita: mq 51,00**

Altezza utile interna media: ml 3,00

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile in esame a destinazione commerciale sito in Palermo via Archimede 91 piano terra, censito al catasto fabbricati al Foglio 117, particella 65, sub 5 (ex sub 1); P.T, cat. C/1, mq 46 in testa al de cuius xxxxxxxxxxxx debitore.

La visura catastale storica (All.3.1), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

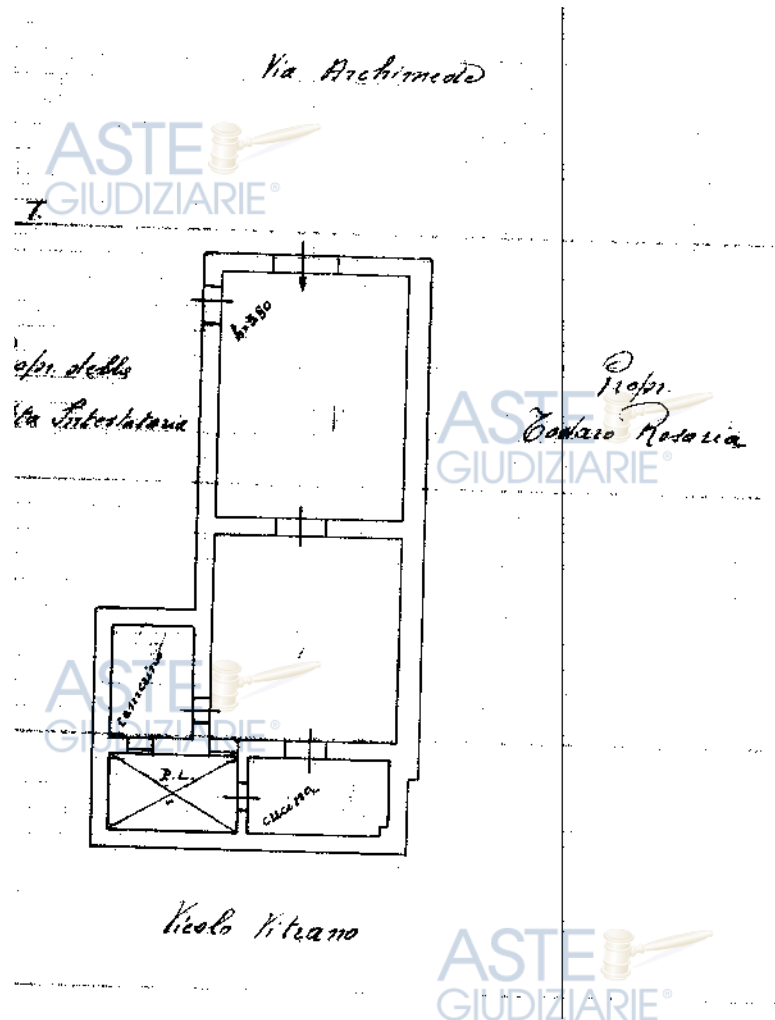
Intestatari catastali dell'immobile: Il bene pignorato identificato come lotto

1- unico- nella presente stima risulta in testa al *de cuius* xxxxxxxxxxxx (vedi all. 3.1).

Il sottoscritto ne ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2.). Ha ricostruito la storia catastale del bene accertando la costituzione dell'immobile con **planimetria catastale di impianto del 07 dicembre 1939 scheda n. 19154252** (vedi allegato 3.1, 3.2, 3.3).

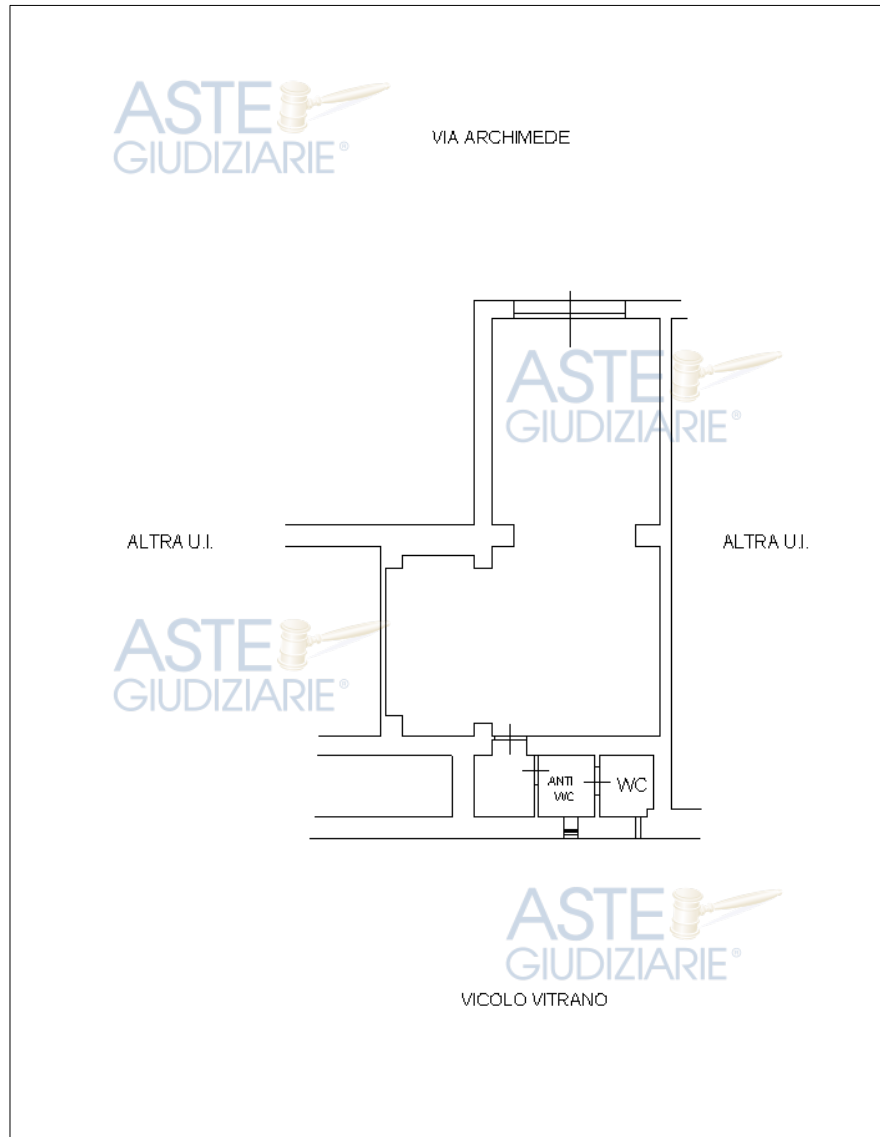
Nell'originaria conformazione il bene aveva destinazione abitativa, censito al **Catasto fabbricati foglio 117 p.lla 65 sub 1 categoria A/4 (abitazione ultrapolare) via Archimede 91 piano terra classe 6 consistenza 3,5 vani, rendita € 0,34. Nella distribuzione originaria era composta da due vani in successione, cucina, camerino; questi ultimi areati e illuminati rispettivamente da una porta e da una finestra danti su pozzo luce interno al fabbricato (vedi allegati 3.3).**

In epoca successiva il bene veniva trasformato in locale commerciale, con contestuale unificazione con altro immobile attiguo all'epoca (2012) del medesimo proprietario xxxxxxxxxxxx per adibirlo a macelleria. (vedi paragrafo 6). La



-planimetria catastale di impianto (07/12/1939)- stralcio-

trasformazione in locale commerciale veniva dichiarata in catasto -a meno della unificazione con il locale limitrofo- (acquistato dal medesimo xxxxxxxxxx giusta atto di compravendita in notaio Marretta Vincenzo del 30/10/2006 rep.17878/5434 non oggetto di pignoramento), con planimetria catastale scheda prot. PA0175299 del 10/05/2012 con causale "VARIAZIONE Pratica n. PA0175299 in atti dal 10/05/2012 AMP(liamento), VDE (variazione destinazione) DA ABITAZIONE A NEGOZIO (n. 15435.1/2012)" -(vedi allegato 3.1, 3.2). La planimetria relativa è tuttora vigente, ed è sostanzialmente conforme ai luoghi, a meno della unificazione con il locale adiacente.



-planimetria catastale di variazione prot PA0175299/2012-

Da confronto tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rilevano infatti le seguenti **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**:

- a) *unificazione con il locale adiacente con ingresso dal civ.87 di via Archimede, già di proprietà del medesimo soggetto, tramite rimozione parete divisoria.*

Rispetto alle difformità rilevate è parere del sottoscritto che la necessaria variazione catastale tramite DOCFA vada prevista a conclusione dell'attività di regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte in dettaglio al paragrafo 6; il cui costo presunto è stato detratto dal valore venale stimato.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO



LOTTO 1- UNICO: piena proprietà locale a destinazione commerciale

sito in Palermo via Archimede 91 piano terra, censito al catasto fabbricati al Foglio 117, particella 65, sub 5 (ex sub 1); P.T, cat. C/1, mq 46



L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su unico livello (piano terra) con accesso dal civ.91 di via Archimede in Palermo. Si compone di un unico ambiente con servizio igienico dotato di antibagno; allo stato unificato con il locale adiacente con ingresso dal civ.87 con cui si trova in totale continuità dalla zona prossima al servizio igienico (condizione che deve essere ripristinata insieme a porzione dell'ex pozzo luce per ricondurre l'immobile alla conformazione assentita da planimetria catastale di impianto -07/12/1940). Le definizioni interne prevedono pavimenti in graniglia di marmo e ceramica (wc e antibagno), rivestimenti parietali in ceramica in bagno e parte del locale principale controsoffitto nel locale principale; gli infissi interni sono in legno. Lo stato di manutenzione è sufficiente, con degradi localizzati in talune pareti perimetrali da umidità di risalita. Presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione, con contatore idrico posizionato nel vano scala condominiale del civ.89. In merito alla normativa urbanistico edilizia si segnala che

l'immobile pignorato è di epoca antecedente al 1939; dichiarato con planimetria catastale del 07/12/1940 con destinazione abitativa (categoria A/4) di 3,5 vani.

La planimetria catastale di impianto testimonia di fatto dello stato legittimo dell'unità immobiliare ai sensi del comma 1 bis art.9 bis DPR 380/2001 modificato in epoca successiva al 30/10/2006 (post atto compravendita in notaio Vincenzo Marretta rep.17878 racc.5434) per interventi di ristrutturazione, fusione e cambio d'uso (da abitazione a locale commerciale) eseguiti in assenza di titolo edilizio. L'immobile presenta pertanto oggi le seguenti difformità urbanistico-edilizie: 1. modifica di prospetto con allargamento del vano di ingresso originario da ml 1,40 circa a ml 2,50 per inserimento di nuovo infisso metallico con saracinesca; 2 modifica distributiva interna e strutturale, consistente in parziale demolizione della parete divisoria portante tra i due vani principali (allargamento della porta centrale da ml 1,00 a ml 2,75) demolizione pareti portanti camerino per unificazione con locale attiguo del civ.87, abolizione porta di comunicazione con la ex cucina, variata in servizio igienico con antibagno; parziale chiusura con parete e copertura del pozzo luce di retrospetto con solaio in latero-cemento di ml 1,20 x 1,40 ca. 3) cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale. Segnalandosi che alcuni interventi non siano ammissibili né in regime di doppia conformità (art.36 DPR 380/2001-art.14 LR 16/2016) né ai sensi del combinato disposto degli art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003, il sottoscritto è del parere che ai fini della regolarizzazione possa prevedersi a) una propedeutica attività di ripristino (strutturale e dell'impianto tipologico preesistenti) tramite SCIA edilizia e successiva b) regolarizzazione delle





restanti difformità interne ivi compreso il cambio d'uso tramite richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.14 a LR 16/2016 e art- 36 DPR 380/2001; i cui costi stimati in via presuntiva sono stati detratti dal valore venale di stima.





PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 58.500,00 (euro cinquantottomilacinquecento e centesimi zero).



**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**



Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate e l'archivio notarile distrettuale di Palermo, si evince la titolarità del bene in capo ai debitori eseguiti secondo le seguenti specifiche accezioni.



Il **diritto reale di piena proprietà** sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del *de cuius* xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx giusta Atto di compravendita a rogito del notaio MARRETTA Vincenzo di Palermo, del 30/10/2006 rep.17878/5434, trascritto il 27/11/2006 al n. 41960 contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx.



Originariamente pervenuto a xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà in forza di atto notarile di donazione a rogito del notaio EMMOLO Girolamo di Palermo del 29/05/1984 rep.8882, trascritto il 23/06/1984 al n.20943.



QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL**PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l'agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) si evince che il bene risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Il maggiore fabbricato di pertinenza rientra in tessuto urbano di antica formazione individuato nell'attuale strumento urbanistico- Piano regolatore generale- Variante Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana- in **Zona territoriale omogenea A**

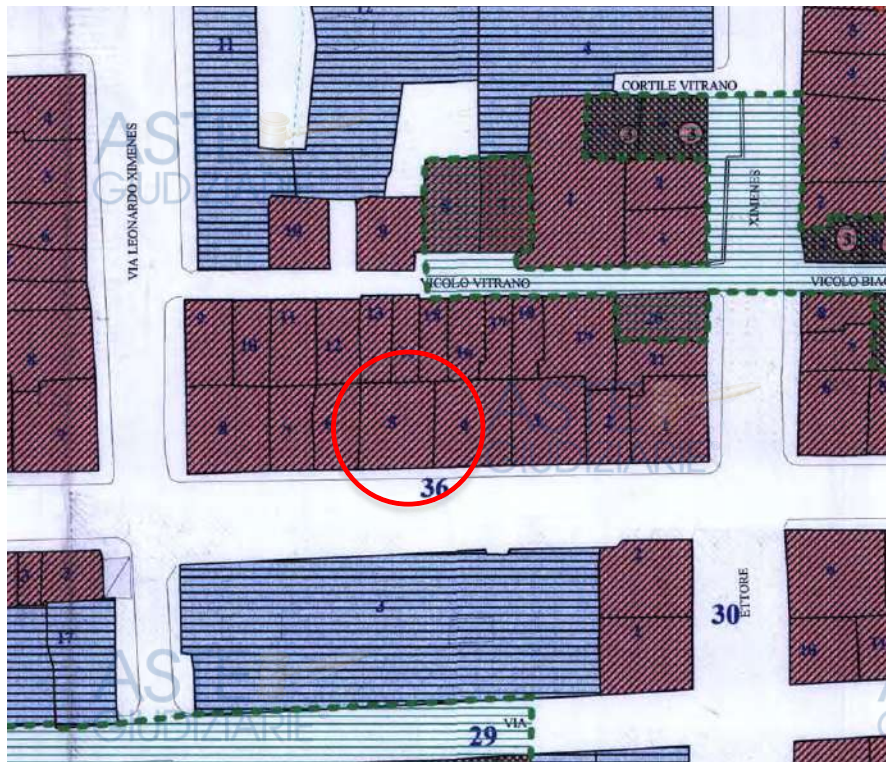


Prescrizioni esecutive - Piani
particolareggiati Zone "A"

-estratto PRG e vincoli prescrittivi-

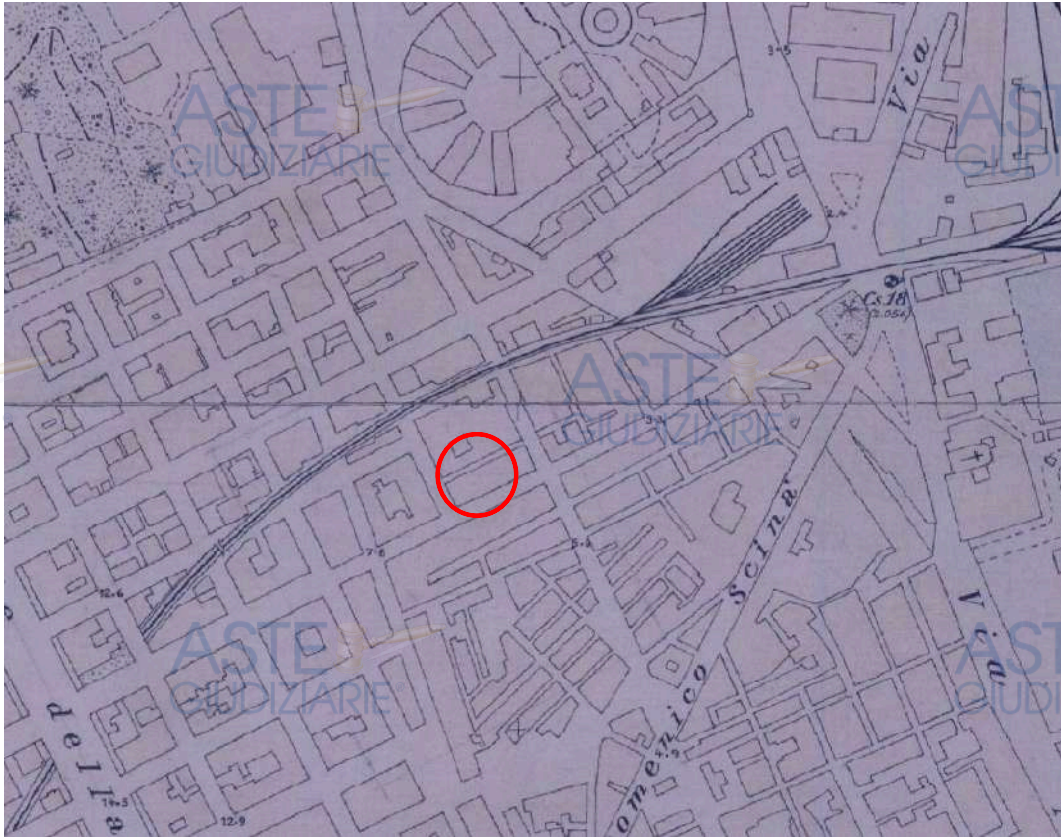
con previsioni particolareggiate normate dalle **“Prescrizioni esecutive del Borgo”**.

Per l'isolato n.36 compreso tra le vie Archimede, via Leonardo Ximenes, vicolo Vitrano e via Leonardo Ximenes, gli interventi previsti sono indicati nella TAV.P2” rientrano nella categoria del **“restauro”**, dettagliati all' **art.9 delle NTA** (art.3 LN 457/78 e art.20 LR 71/78) commi 1, 7.



-estratto dalla Tavola P2 del Prescrizioni esecutive del Borgo vecchio-

La stecca di pertinenza è esistente nelle tavole del rilievo della soc. An. Ottico Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici (O.M.I.R.A.) del 1935/37.



-estratto dalla tavola di rilievo OMIRA (1935/1937)-

L'epoca di costruzione dell'immobile in esame è altresì confermata dall'epoca di dichiarazione dell'immobile al catasto urbano con planimetria catastale risalente al **07/12/1939 scheda n. 19154252** (vedi allegato 3.3). Nell'originaria conformazione il bene veniva censito al **CF foglio 117 p.lla 65 sub 1 categoria A/4 (abitazione ultrapopolare) via Archimede 91 piano terra classe 6 consistenza 3,5 vani, rendita € 0,34**; comprendente due vani in successione, cucina, camerino questi ultimi areati e illuminati da aperture danti su pozzo luce interno al fabbricato (vedi allegati 3.3).

La planimetria catastale di impianto testimonia di fatto dello stato legittimo dell'unità immobiliare ai sensi del comma 1 bis art.9 bis DPR 380/2001; che ne

sancisce la regolarità urbanistica¹ attestata a tal punto dall'epoca di costruzione, antecedente sia alla prima legge urbanistica italiana che introduce il regime della "licenza edilizia" per l'edificabilità dei suoli (L.N. 1150 del 17/08/1942) che al primo strumento urbanistico del comune di Palermo (Piano regolatore generale adottato con delibera consiliare 20/11/1959 n.458 e approvato con D.P.R.S n.110/A del 28/06/1962). L'immobile in narrativa, poi passato al *de cuius* xxxxxxxxxxxx, diveniva a cura di quest'ultimo oggetto di ristrutturazione con fusione e cambio d'uso (da abitazione a locale commerciale) comunicati allo Sportello unico edilizia privata con comunicazione ai sensi dell'art.9 LR 37/85 (opere interne) prot. AREG-2012/0778258-A del 31/10/2012 (vedi allegato 5.1).

Gli interventi dichiarati già realizzati, interessanti anche l'unità contigua censita al CF foglio 117 p.lla 67 sub 1 cat. A/4 (acquistata con medesimo atto di compravendita del 30/10/2006 in notaio Vincenzo Marretta rep.17878 racc.5434 -vedi allegato 4.1) hanno previsto *"l'accorpamento di due unità immobiliari per adibirli a macelleria, previo apertura nella parete divisoria, realizzazione di un servizio igienico disimpegnato in wc e antibagno, pavimentazione e rivestimenti dei wc e pitturazione delle pareti e sei soffitti"*.

Il bene veniva già in precedenza variato in catasto con scheda prot. PA0175299 del 10/05/2012 giusta "VARIAZIONE Pratica n. PA0175299 in atti dal 10/05/2012

¹ Che recita: "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

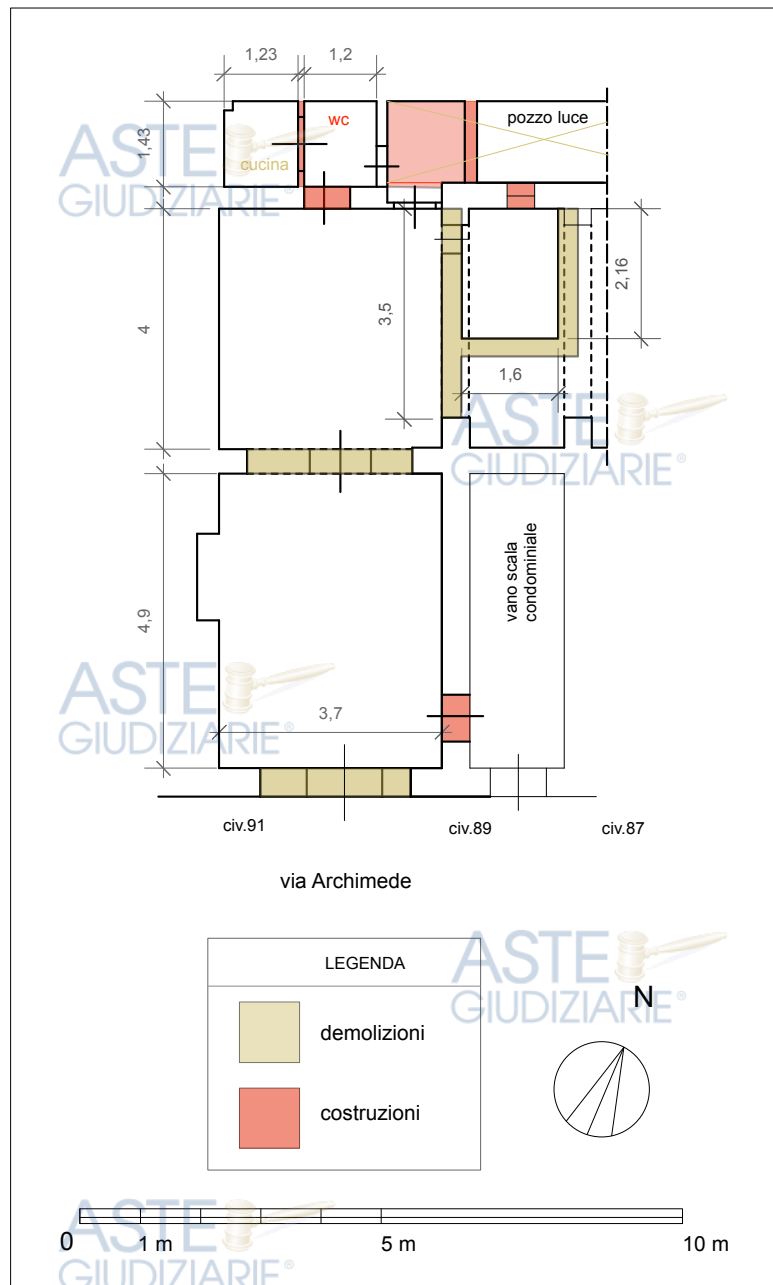
AMP(liamento), VDE (variazione destinazione) DA ABITAZIONE A NEGOZIO (n. 15435.1/2012)” -(vedi allegato 3.1).

La pratica edilizia *de qua* si trova presso l'Ufficio controllo del territorio del comune di Palermo, in quanto all'epoca non giudicato conforme -a giusto titolo- alle norme urbanistico edilizie (come da nota di trasmissione all'U.O.16 del 28/11/2012- vedi allegato 5.1).

Lo stato attuale dell'immobile così come visionato in data 07 maggio e 07 ottobre 2025 può riferirsi pertanto agli interventi eseguiti ante 2012 dal *de cuius* xxxxxxxxxxxx, consistenti, da confronto tra planimetria catastale di impianto (dicembre 1939 rispondente allo stato legittimo) e planimetria aggiornata (maggio 2012) in:

1. modifica di prospetto con allargamento del vano di ingresso originario da ml 1,40 circa a ml 2,50 per inserimento di nuovo infisso metallico con saracinesca;
2. modifica distributiva interna -e strutturale, consistente nell'allargamento della porta centrale nel setto portante da ml 1,00 a ml 2,75 demolizione pareti portanti perimetrali del *camerino* per unificazione con locale attiguo del civ.87, abolizione porta di comunicazione con la ex *cucina*, variata in servizio igienico con antibagno; parziale chiusura con parete e copertura del pozzo luce di retrospetto con solaio in latero-cemento di ml 1,20 x 1,40 ca, chiusura della porta di comunicazione con il vano scala condominiale.
3. cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale.

Tali interventi non risultano regolarizzati urbanisticamente poiché di fatto non pertinenti alla categoria di intervento dichiarata con prot AREG-2012/0778258-A del 31/10/2012 riferita ad “opere interne” ex art.9 LR 37/85; bensì alla “ristrutturazione



-evidenza delle difformità rispetto a planimetria catastale di impianto-

edilizia” -art.3 lett d) DPR 380/2001- soggetti a **Permesso di costruire** ai sensi dell’art 10 lett. c) DPR 380/2001 e L.R. n.23 del 06/08/2021 art. 6 comma 1 lettera c) -a modifica dell’art. 5 LR 16/2016-. Quest’ultimo in particolare recita: “costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a

Permesso di costruire: *lett. c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che (...) limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso*".

Nello specifico il cambio d'uso da residenziale a commerciale si può prefigurare (cautelativamente) come *urbanisticamente rilevante* ai sensi dell'art.23 Ter del Dpr 380/2001 integrato con l'art.10 LN 120 del 11/09/2020 e art.24 della legge regionale n.16 del 10/08/2016.; soggetto pertanto al contributo concessorio.

Gli interventi *de quibus* realizzati in assenza di titolo (come di fatto si possono considerare), risultano parzialmente ammissibili ai sensi della normativa vigente: le norme di attuazione del piano regolatore attuale –“Prescrizioni esecutive del borgo” impongono per l'isolato in questione la categoria di intervento *restauro* (art.9 NTA - e art.3 comma 1 lett c DPR 380/2001²) inteso come (comma 1) insieme sistematico di opere “*rivolte a conservare l'organismo rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni attuali o di usi compatibili con l'organismo edilizio*”, che devono prevedere (comma 2) la “*demolizione delle superfetazioni e la ricostruzione di parti mancanti*”, la eliminazione (comma 4) delle “*alterazioni delle facciate, per ricondurre l'edificio alla originaria definizione o comunque ridefinirla utilizzando elementi e materiali della tradizione storica*”; venendo consentita (comma 6) la “*parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio (la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l'introduzione di vani ascensore, ecc) purchè*

² L'art.3 comma 1 lett c) del DPR 380n/2001 individua quali "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

vengano mantenuti i setti portanti nella loro funzione statica e rimanga riconoscibile l'impianto tipologico originario". Nell'ambito degli interventi la destinazione d'uso commerciale per i piani terra è consentito ai sensi dell'art. 14 commi 1, 4.

Si intendono in particolare non ammissibili: l'intervento di modifica della facciata, della distribuzione interna con pesante alterazione dei setti portanti e dell'impianto tipologico originario ivi inclusa la chiusura del pozzo luce; non regolarizzabili **né in regime di doppia conformità (art.36 DPR 380/2001 -art.14 LR 16/2016)** né ai sensi del combinato disposto degli **art. 46 comma 5 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003** in quanto le ragioni di credito (Decreto ingiuntivo n. 2140/2018 n. 2377/2018 r.g. notificato il 14/09/2018, dichiarato esecutivo in data 9/12/2018) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326 di conversione del D.L.30/09/2003 n. 269 in vigore dal 02/10/2003).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate il sottoscritto è del parere che possa prevedersi a) una *propedeutica attività di ripristino* (strutturale e dell'impianto tipologico preesistenti, che coinvolga la riconfigurazione delle caratteristiche geometriche delle aperture su murature di prospetto, interne e di confine) per la successiva b) *regolarizzazione delle restanti difformità interne* consistenti nella diversa distribuzione interna, con realizzazione di un servizio igienico con antibagno in vece

di ex cucina e cambio di destinazione d'uso (da residenziale a commerciale)³, chiusura della porta di comunicazione con il vano scala condominiale.

Il punto a) ripristino filologico è riferito della parete di prospetto, ai setti murari principali e del *camerino* (per riconfigurazione parimenti del confine con l'unità limitrofa oggi accorpata). Specificandosi in tal senso che la parete tra antibagno e bagno corrispondente al muro di confine del pozzo luce originario non è riportata in modo corretto nella planimetria di impianto catastale, al confronto con l'allineamento della parete del pozzo luce ai soprastanti piani).

Per l'intervento di cui alla lettera a) la Legge regionale 6 agosto 2021 n.23 *"Modifiche e integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016 n.16 Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica"*, contempla al capo I art. 4 comma 1 (in modifica dell'art.3 della LR 16/2016) tra gli *"interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo"* (c.d edilizia libera) alla lettera ad) *"l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo;"*

Potrà attivarsi in tal senso una procedura integrata tramite inoltre di **S.C.I.A. edilizia** (secondo Cassazione, sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423 per interventi di ripristino *"è sufficiente la D.I.A. la cui mancanza costituisce illecito amministrativo"*), con preventiva richiesta ex art. 21 LN 64/74 oggi art.96 DPR 380/2001 di *Parere di sussistenza con prescrizione* presentando idoneo progetto corredato di tutti gli elaborati necessari (progetto grafico, relazione geologica, relazione

³ Tale procedura integrata rispetta i principi affermati dal Consiglio di Stato (sent. n. 5288/2025) e dal TAR Toscana (n. 306/2024), secondo cui *"la coerenza complessiva dell'immobile consente la presentazione di nuovi titoli edilizi riferiti a differenti ambiti d'intervento."*

strutturale, tabulati di calcolo, carpenterie e particolari esecutivi, esecutivi di cantiere, relazione geotecnica, ecc certificato di idoneità statica) al fine di regolarizzare *in primis*, ove possibile, le rilevate difformità strutturali avanzando nella medesima istanza intenzione (e progetto) di ripristinare i luoghi come da stato legittimo (planimetria 1940). A rilascio del parere di sussistenza, potrebbe infine inoltrarsi istanza di autorizzazione ai sensi dell'ex art.18 LN 64/74 art. 93-94 DPR 380/2001 per l'esecuzione materiale del *ripristino strutturale di opere legittimamente realizzate*.

Gli oneri tecnico-professionali per tale attività possono essere valutati ai fini estimativi (quali costi da detrarre dal valore di stima) in complessivi € 3.000,00 (comprendenti diritti istruttori, marche da bollo, oneri professionali).

I costi materiali degli interventi di ripristino possono essere invece stimati sulla base del prezzario regionale opere pubbliche vigente nella regione siciliana anno 2024, secondo le seguenti categorie di lavoro:

Regolarizzazione opere tramite ripristino

1) 2.1.1 Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature. Al mc € 410,67

Ripristino murature: prospetto: ml $2,50 \times 2,40 \times 0,45 - 1,40 \times 2,10 \times 0,45$ + parete centrale: ml $(2,75 \times 3,00 \times 0,40) - (1,00 \times 2,10) \times 0,40$ + laterali ml $(3,50 + 2,50 + 1,60) \times 3,00 \times 0,30 - (1,00 \times 2,10) \times 0,30 = mc 10,04 \times \text{€}/mc 410,67 = \text{€} 4.123,12$

2) 9.1.1. Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. €/mq 24,30

Ripristino pareti interne: ml 2,75 x 3,00 x 2 + 2,50 x 2,40 + (3,50 + 2,50 + 1,60)

x 3,00 x 2 = x mq 68,10 x €/mq 24,30 = € 1.654,83

3) 9.1.3. intonaco per interni eseguito con gesso scagliola dello spessore complessivo non superiore a 1,5 cm sul grezzo senza traversato, compreso l'onere per la formazione di spigoli e angoli, le suggellature all'incrocio con i pavimenti ed i rivestimenti, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte €/mq 16,74

Quantità voce 9.1.1, mq 68,10 x €/mq 16,74 = € 1.139,99

4) 21.1.4 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico al mc € 306,75

Ripristino finestra e porta ex cucina (stimati): ml 0,80 x 2,10 x 0,40 + 0,45 x 0,80

x 0,4 = mc 0,816 x €/mc 306,75 = € 250,30

5) 21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto

Demolizione solaio chiostrina ml 1,44 x 1,30 = mc 1,87 x €/mq 54,75 = € 102,49

6) 21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica €/mc 38,71

Trasporto a discarica mc 2 stimati x €/mc 38,71 = € 77,42

7) NV oneri conferimento a discarica. € 77,42

8) 21.1.28 Formazione di architravi in setti murari con funzione portante di qualunque tipo e spessore, compresi il taglio, l'eventuale demolizione della muratura in breccia, compresa armatura in acciaio ad aderenza migliorata B450C ovvero profilati in acciaio S275 tipo IPE doppia T, le casseforme, il getto con calcestruzzo classe di resistenza C28/35 classe d'esposizione XC1, XC2 e classe di consistenza S4, con l'aggiunta di additivo antiritiro, la realizzazione degli appoggi, il riempimento con mattoni o laterizi, il carico dei materiali di risulta provenienti dalle demolizioni sul cassone di raccolta, e quanto altro necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte, escluso il trasporto a rifiuto. 1) costituito in calcestruzzo ed acciaio ad aderenza migliorata B450C Mc 1.385,40

Architravi ripristino varchi e aperture (ml (1,40 + ml 1,00 + 1,00 + 1,00 + 0,45) x 0,30 x 0,20) = mc 0,29 x €/mc 1.385,40 = € 403,15

9) imprevisti (pari al 10%)= € 782,87

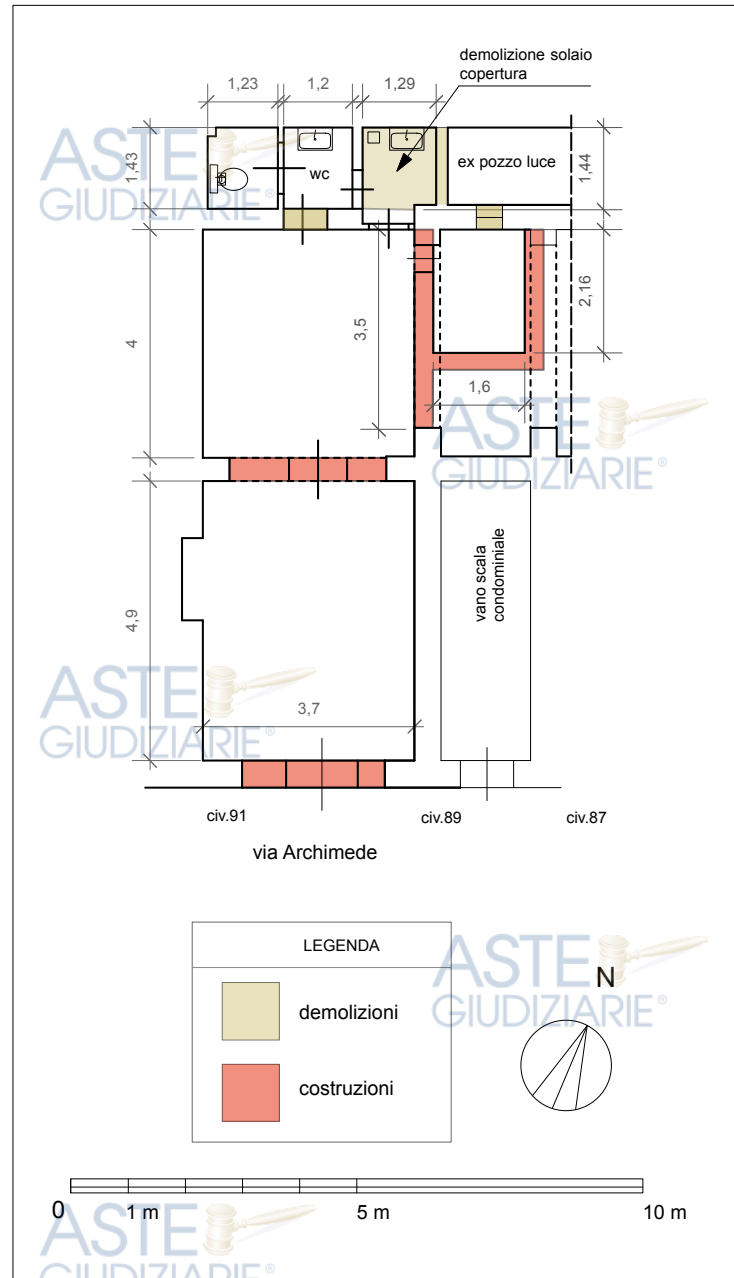
Sommano interventi di demolizione/ripristino: **€ 8.611,59 esclusa iva.**

Tale è il costo presunto per gli interventi di ripristino calcolato ai fini
estimativi e detratto dal valore di stima; esso è da intendersi meramente ipotetico in
previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo
di esecuzione. **Gli interventi di cui al punto a) sommano pertanto € 11.611,59.**

Ad esecuzione degli interventi di ripristino la successiva attività di
regolarizzazione prevede per il **punto b) - regolarizzazione delle restanti difformità
interne e cambio d'uso** (da residenziale a commerciale) -inoltro di richiesta di **Permesso
di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.14 LR 16/2016 in recepimento dell'art.
36 DPR 380/2001** con pagamento di sanzione amministrativa pari al doppio degli
oneri concessori, diritti istruttori e oneri tecnici e professionali, con successiva
variazione catastale (DOCFA).

Gli oneri concessori si valutano in base alla Delibera del Consiglio comunale
n.389 del 24/12/2024. Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione quale differenza
tra importo dovuto per destinazione finale ed iniziale, secondo il calcolo seguente:
destinazione commerciale: €/mq 145,80 x mq 51,00 (sl) = € 7.435,80 – (€/mc 52,32
x mq 51,00 x 3= € 8.212,14) -€ 776,34; è comunque dovuto un importo minimo di
€ 600,0 x 2 (sanzione) = € 1.200,00

Costo di costruzione: si valuta in € 600,00 x 2 (sanzione)= € 1.200,00 in
quanto il costo delle opere materiali non supera € 6.000 (trattandosi in sostanza della



-evidenza degli interventi di regolarizzazione-

sola realizzazione del servizio igienico e adeguamento parziale impianto elettrico)⁴.

⁴ La citata Delibera CC 389/2024 specifica a pag.24. "Per tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo sul costo di costruzione è dovuto un importo minimo pari ad euro 600,00, anche nel caso in cui non sono previste opere edilizie. Tale importo è soggetto in misura doppia nei casi di interventi soggetti ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001"

Per un totale di € 2.400,00 per oneri concessori; cui si aggiungono diritti istruttori (€ 800,00), oneri professionali € 2.500,00 e variazione catastale finale (DOCFA) -€ 500,00, per un ammontare complessivo di € 6.200,00.

Il costo complessivo per attività di regolarizzazione edilizia e catastale presuntivamente calcolato ammonta pertanto a presunti € 17.811,59 (€ 11.611,59+ € 6.200,00) e in c.t. € 17.800,00.

Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo del 07 maggio 2025 era occupato da terzi e gestito come supermercato. Come infatti riportato nel relativo verbale di sopralluogo “ *L'immobile è allo stato adibito a supermercato denominato “Indian cash and carry” condotto in locazione dal signor Ramahn Misemur nato in Bangladesh giusta contratto in parola che tuttavia non fornisce, né ha memoria di possederlo*” (vedi allegato 2).

Il locale veniva poi **rilasciato in data 07 ottobre 2025**, e attualmente risulta libero da persone e cose (vedi allegato 2).

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In base alla documentazione esistente in atti *e in parte estratta dal CTU per la nota infra al n.6*) si evincono le seguenti formalità sul bene oggetto del pignoramento (vedi allegato 6 per Elenco formalità ipotecarie):

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

-regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale con un costo pari a circa euro

17.800,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;

-redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 200,00;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto (All. 6)) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

-ISCRIZIONE del 30/10/2020 - Registro Particolare 4313 Registro Generale

44330 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2140/2018 del

09/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-TRASCRIZIONE del 11/12/2024 - Registro Particolare 48831 Registro

Generale 60230 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO

Repertorio 14657 del 11/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI;

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU

SUOLO DEMANIALE

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'immobile sia gravato da censo, livello, uso civico.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione dei sopralluoghi effettuati (allegato 2), non risulta costituito condominio relativamente al fabbricato di pertinenza del bene pignorato. Non risultano altresì procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima: assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): -*International valuation standard (IVS) versione 2013* , -*RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014* , -*Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011* , -*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015*.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non

condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”.

Il **valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti). Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione: Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

-i **prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita** che si sono concretizzati negli ultimi anni;

-**gli *asking price* relativi ad annunci di vendita di immobili** attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;

-**le principali quotazioni di mercato quali l' OMI** e il Borsino immobiliare.

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-**i prezzi sono un fatto concreto di mercato** e quindi un dato certo.

Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

-**gli *asking price* sono un dato puntuale** dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.

-**le quotazioni di mercato** non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore.

Il **criterio di stima** adoperato in particolare è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti. Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti

dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (*laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria*), la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 120,00 così calcolati

Fonti per la stima

La norma UNI 11612-2015 “**stima del valore di mercato degli immobili**”

così definisce il metodo di confronto del mercato: “*Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”.*

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d'uso simili -con **specifico riferimento allo stato conservativo-**, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma UNI 11612-2015 il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta. E' opinione in tal senso

condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati “permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più “probabili” rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato”⁵.

-Il Market comparison approach Il Market comparison approach (MCA)

opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (subject) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (stima per punti di merito di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del subject. La stima dei “prezzi marginali” dei singoli comparables avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (selling o asking price); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (elements of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (adjustment); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato

⁵ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (sales adjustment grid); sintesi valutativa dei risultati della stima (reconciliation) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc). Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (caratteristiche posizionali estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

La norma UNI 11612-2015 "stima del valore di mercato degli immobili" così definisce il metodo di confronto del mercato: "Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili similari concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche

caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”.

Gli "asking price" - permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato⁶. Per allineare al mercato il prezzo di offerta e determinare così il più probabile prezzo di vendita è possibile utilizzare gli asking price (opportunamente selezionati) quali fonti dirette ragguagliandone il valore unitario al coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari al 8,4%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia”-3 trimestre 2025 ivi riportato alla tabella 5 sul “Rapporto tra prezzo pagato all’acquisto e prezzo dal venditore trimestre aprile-giugno 2025” è pari al 8,6 % (coefficiente moltiplicatore pari a 0,914 (100-8,6)%).

Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.11.1):

Comparabile A:

Annuncio del 31/10/2025 cod Rif Archimede141V.- Agenzia CajozzoRe Via Archimede-via Isidoro Carini: locale comm. 40 mq ARCHIMEDE-VIA ISIDORO CARINI: LOCALE COMM. MQ 40. Quasi ad angolo con via Isidoro Carini, in via Archimede 141, proponiamo in vendita un locale commerciale categoria C/1 di 40 mq posto al piano terra. L'immobile si presenta in buono stato ed è costituito

⁶ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

da due locali disimpegnati da una porta scorrevole ed un servizio bagno. Certificazione Energetica G.
L'immobile è anche in affitto, canone mensile di locazione € 500

Mq 40/ € 80.000,00 x 0,914= € 73.120,00; € /mq 1.828,00

Comparabile B:

Annuncio del 18/02/2025 cod VCL18603 Agenzia DESIDERIO DI CASA Sicilia, Palermo Borgo Vecchio via Archimede- Riferimento: VCL18603 Proponiamo in vendita Locale Commerciale di 50 mq da ristrutturare posto al piano terra, in una zona di passaggio. L'immobile gode di doppia esposizione e dispone di tre vetrine su strada con saracinesca manuale, garantendo ottima visibilità e luminosità. Internamente è composto da un unico ambiente versatile e facilmente modulabile, oltre a un bagno di servizio. Dotato di pavimentazione in ceramica, climatizzazione autonoma, infissi in alluminio e impianto TV privato, rappresenta una soluzione ideale per chi desidera personalizzare il proprio spazio commerciale. Ottimo investimento per attività che necessitano di una posizione strategica e visibile!

Mq 50/ € 93.000,00x 0,914; € 85.002,00; €/mq 1.700,04

Comparabile C

Annuncio del 01/10/2025 cod 40791005-109 P030/25 Agenzia REMAX PALERMO, Locale commerciale in Vendita Piazza Nascè - Zona Isidoro Carini di fronte a Via Mazzini - Nel cuore della vivace e storica zona Libertà di Palermo, si presenta questa eccellente opportunità di investimento: un negozio in vendita al piano terra con una superficie totale di 57 metri quadrati e 40 metri quadrati di spazio calpestabile. L'immobile, caratterizzato da un'elegante e moderna facciata con una vetrina espositiva, si sviluppa su un unico piano e comprende due locali e un bagno e ripostiglio, offrendo una soluzione perfetta per chi desidera avviare una nuova attività o rilanciare un'attività esistente. Corpo basso si affaccia sulla piazza e su una corte interna, in buona stato di manutenzione. La comoda disposizione interna degli ambienti permette una facile personalizzazione e adattamento alle necessità del futuro acquirente. La posizione strategica e il notevole volume di passaggio pedonale e veicolare garantiscono una forte visibilità e un potenziale di crescita per il business.

Mq 57/ € 105.000,00x 0,914; € 95.970,00; €/mq 1.683,68

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato dell'importo indicato si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	73.120,00	85.002,00	95.970,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	40	50	57	51,00	€/mq 1683,68
Manutenzione (*)	2	1	1	0	€/mq 150,00
Livello piano	0	0	0	0	0,02% Va
Servizi igienici	1	1	1	1	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	0	0	0	€ 4.500,00
Fruibilità-Pos.intr	1	1	1	1	5% Va
Pos. estrinseca	0	1	1	0	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	1.828,00	1.700,04	1.683,68	?	

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 150,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il primo semestre del 2025; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati, tutti risalenti alla medesima fascia temporale.

Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 73.120,00: 40 mq= 1.828,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 85.002,00/50 mq = 1.700,04 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 95.970,00:57 mq= 1.683,68 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1 + K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame i comparabili presentano ubicazione al medesimo livello rispetto al bene in esame.

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare eguale lo stato d'uso tra il *subject* e i beni posti a confronto tranne che per i comparativi B e C:

-Prezzo marginale del comparabile A: mq 40 x €/mq 150,00 = 6.000,00 €/mq

-Prezzo marginale del comparabile B: mq 50 x €/mq 150,00 = 7.500,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: mq 57 x €/mq 150,00= 8.550,00 €/mq

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00x0,70=€ 4.500,00.

Si evidenzia la presenza dell'impianto nel *subject*

Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari caratteristiche architettoniche e distributive della unità immobiliare rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale; conformazione architettonica interna con particolari condizioni (altezza interna superiore alla media, particolari accessori e pertinenze). Valuta inoltre le caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche generali).

Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

Prezzo marginale per caratteristiche posizionali estrinseche

Il coefficiente di posizione estrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione rispetto al contesto urbano di riferimento; alla presenza di servizi alla vicinanza al centro cittadino o ad infrastrutture primarie, locali commerciali, servizi, zona di pregio urbanistico-architettonico; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento gli immobili siti in arterie viarie di primario traffico, appetibilità ambientale e residenziale, migliore appeal commerciale; migliore disponibilità di parcheggio; vista panoramica (mare, coni prospettici dilatati, monti, ecc). Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

Si valuta per il comparativo A al confronto con il *subject*.

-Prezzo marginale del comparabile A: € 73.120,00 x 0,05 = € 3.656,00

Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)

4) -Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell’immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 1.683,68	€ 1.683,68	€ 1.683,68
Data	-	-	-
Manutenzione	-€ 6.000,00	-€ 7.500,00	-€ 8.550,00
Livello piano	-	-	-
Servizi igienici	-	-	-
Impianto riscaldamento	-	-	-
Fruibilità-pos estrins.	-€ 3.656,00	-	-

5) -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l’immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In

pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_i$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_i$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		73.120,00		85.002,00		95.970,00	-??-
Data	-	-	-		-		
Superficie	(51-40) +11,00	+€ 18.520,48	(51-50) +1	+ € 1.683,68	(51-57) -6,00	-€ 10.102,08	51,00
Manutenzione	(0-2) -2	-€ 6.000,00	(0-1) -1	- € 7.500,00	(0-1) -1	-€ 8.550,00	
Livello piano	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Servizi igienici	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
impiantistica	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	

Pos. Estrinseca	(0-1) -1	-€ 3.656,00	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Prezzo corretto		€ 81.984,48		€ 79.185,68		€ 77.317,92	
Prezzo <i>subject</i>							€ 79.496,02

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: $(€ 81.984,48 - € 77.317,92) / € 77.317,92 = 6,03\%$ la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 79.496,02** (€/mq 1.558,74).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2025 fornisce i seguenti dati per locali commerciali-NEGOZI- nella zona considerata B2 microzona 7 -vedi allegato 11.2-:

Epoca tabellata (I semestre 2025): superficie -lorda-, stato conservativo - Normale- valore minimo: € 1.100,00; valore massimo: € 1.700,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni in fascia media, riporta per la zona considerata quotazioni di zona in fascia media variabili tra valori minimi €/mq 770,00 / €/mq 1.163,00 (vedi allegato 11.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata "periferica PA01 -CRISPI-UCCIARDONE-PORTO" relativamente ad abitazioni di tipo popolare -usato, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori minimi €/mq 1.527,23, medio €/mq 1.845,57 massimo pari a €

2.163,92. Nel caso indagato il valore unitario desunto in linea con i comparativi statici, rispecchia precipue caratteristiche intrinseche e posizionali.

-Adeguamenti e correzioni della stima

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per *"...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo"*.

Dal valore di mercato determinato (€ 79.496,02) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 17.800,00 (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) valutato in € 200,00. Dal valore di stima dell'immobile si detraggono pertanto i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale: € 17.800,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro € 18.000,00 addivenendo così al più probabile valore di mercato di € 61.496,02 (€ 79.496,02-17.800,00-€ 200,00) valore lotto -e in c.t. € 61.500,00 (diconsi € sessantunomilacinquecento e centesimi zero).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato

conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

€ 61.500,00 – 5% = € 58.425,00. (che si arrotondano in € **58.500,00**)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO 1 -unico- che si compone di n° 53 pagine e n° 13 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 01/11/2025

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



ALLEGATI:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Ill.mo sig. G.Es
- 2- Verbali di sopralluogo
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata; 3.2. planimetria catastale aggiornata; 3.3 planimetria catastale di impianto;
- 4- Titoli di provenienza: 4.1 Atto di compravendita in Notaio Marretta V. di Palermo del



30/10/2006 rep.17878/5434

5- Documentazione edilizia: 5.0 istanza accesso atti; 5.1. comunicazione art.9 LR 37/85 prot.

AREG-2012/0778258-A del 31/10/2012

6- Elenco Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RRII di Palermo

7- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;

8- Difformità evidenziate rispetto alla planimetria di impianto;

9 -Indicazione interventi di regolarizzazione edilizia

10- Documentazione fotografica

11- Fonti utilizzate per la stima: 11.1. comparabili; 11.2. quotazione OMI; 11.3. quotazioni il borsino Immobiliare

12- Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;

13- Comunicazione con le parti; 13.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;

